**广州市增城区2022年度**

**土地征收成片开发方案**

一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)等相关文件，编制《广州市增城区2022年度土地征收成片开发方案》。

二、成片开发范围基本情况

本次成片开发范围为增城区行政辖区内拟进行成片开发的区域。根据增城区2022年度土地征收工作安排及拟开发项目连片程度，共划定39个成片开发区域，总用地面积为1731.9972公顷，详细信息见下表：

**表1 增城区成片开发范围详细信息一览表**

| **序号** | **成片开发范围名称** | **所处位置** | **片区面积（公顷）** | **农用地**  **占比** | **建设用地**  **占比** | **未利用地占比** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 荔湖街罗岗片区 | 荔湖街罗岗村 | 70.4572 | 58.80% | 40.84% | 0.35% |
| 2 | 新塘镇官湖、石下片区 | 新塘镇官湖村、石下村 | 64.9024 | 58.72% | 36.60% | 4.69% |
| 3 | 中新镇乌石片区 | 中新镇乌石村 | 85.7772 | 77.03% | 15.92% | 7.05% |
| 4 | 派潭镇大埔片区 | 派潭镇大埔村 | 8.5249 | 55.85% | 41.13% | 3.02% |
| 5 | 中新镇团结村片区一 | 中新镇团结村 | 58.8332 | 78.31% | 21.69% | 0.00% |
| 6 | 新塘镇乌石片区 | 新塘镇乌石村 | 34.1222 | 84.75% | 15.25% | 0.00% |
| 7 | 仙村镇上境片区 | 仙村镇上境村 | 10.0543 | 17.23% | 82.77% | 0.00% |
| 8 | 仙村镇下境片区 | 仙村镇下境村 | 15.2915 | 20.07% | 79.93% | 0.00% |
| 9 | 科教城片区 | 朱村街朱村村、秀山村、凤岗村、中新镇五联村、坑贝村 | 387.7694 | 82.00% | 16.60% | 1.40% |
| 10 | 永宁街新新公路西侧片区 | 永宁街塔岗村、叶岭村、公村村、岗丰村、宁西街九如村 | 74.9253 | 46.52% | 50.80% | 2.68% |
| 11 | 新塘镇新墩片区 | 新塘镇新墩村 | 39.8306 | 47.86% | 50.78% | 1.37% |
| 12 | 荔湖街荔湖大道南侧片区 | 荔湖街罗岗村、石滩镇塘头村 | 135.8715 | 74.78% | 21.47% | 3.74% |
| 13 | 石滩镇顾屋片区 | 石滩镇顾屋村 | 53.6161 | 63.79% | 35.52% | 0.70% |
| 14 | 永宁街长岗、宁西街章陂片区 | 永宁街长岗村、宁西街章陂村 | 30.0810 | 78.28% | 20.91% | 0.81% |
| 15 | 新塘镇瑶田片区 | 新塘镇瑶田村 | 49.9563 | 8.69% | 91.27% | 0.04% |
| 16 | 永宁街陂头片区 | 永宁街陂头村 | 43.5510 | 60.04% | 39.96% | 0.00% |
| 17 | 石滩退二进三片区 | 石滩镇麻车村、马修村 | 123.0710 | 67.15% | 30.22% | 2.63% |
| 18 | 宁西街九如片区一 | 宁西街九如村 | 23.7706 | 31.92% | 68.08% | 0.00% |
| 19 | 宁西街九如片区二 | 宁西街九如村 | 0.1821 | 91.35% | 8.65% | 0.00% |
| 20 | 永宁街岗丰片区 | 永宁街岗丰村 | 14.0202 | 51.46% | 48.54% | 0.00% |
| 21 | 新塘官道片区 | 新塘官道村、塘边村 | 4.7571 | 6.07% | 59.92% | 34.01% |
| 22 | 永宁街翟洞片区一 | 永宁街翟洞村 | 12.7126 | 79.16% | 20.84% | 0.00% |
| 23 | 仙村镇碧潭片区 | 仙村镇碧潭村 | 9.3144 | 80.81% | 19.19% | 0.00% |
| 24 | 仙村镇沙滘片区 | 仙村镇沙滘村 | 1.0971 | 100.00% | 0.00% | 0.00% |
| 25 | 中新镇团结村片区二 | 中新镇团结村 | 1.2217 | 100.00% | 0.00% | 0.00% |
| 26 | 荔湖街五一片区 | 荔湖街五一村 | 56.5464 | 60.54% | 39.46% | 0.00% |
| 27 | 正果镇到蔚片区 | 正果镇到蔚村 | 8.7283 | 53.12% | 46.88% | 0.00% |
| 28 | 石滩镇横岭片区 | 石滩镇横岭村 | 41.9308 | 75.11% | 24.89% | 0.00% |
| 29 | 宁西街九如、湖中片区 | 宁西街九如村、湖中村 | 112.7577 | 68.51% | 31.19% | 0.30% |
| 30 | 宁西街章陂片区 | 宁西街章陂村 | 8.4260 | 88.28% | 11.72% | 0.00% |
| 31 | 石滩镇沙塘片区 | 石滩镇沙塘村 | 28.4470 | 76.58% | 23.42% | 0.00% |
| 32 | 中新镇莲塘片区 | 中新镇莲塘村 | 24.6574 | 97.15% | 2.85% | 0.00% |
| 33 | 宁西街湖中、百湖片区 | 宁西街湖中村、百湖村 | 24.5831 | 79.22% | 20.78% | 0.00% |
| 34 | 派潭镇上九陂、背阴片区 | 派潭镇上九陂村、背阴村 | 7.6222 | 100.00% | 0.00% | 0.00% |
| 35 | 永宁街翟洞片区二 | 永宁街翟洞村 | 44.9022 | 88.13% | 9.55% | 2.32% |
| 36 | 派潭镇高滩片区 | 派潭镇高滩村 | 4.1193 | 98.35% | 1.65% | 0.00% |
| 37 | 石滩镇沙头、龙地片区 | 石滩镇沙头村、龙地村 | 6.6850 | 100.00% | 0.00% | 0.00% |
| 38 | 石滩镇沙头片区 | 石滩镇沙头村 | 4.6000 | 100.00% | 0.00% | 0.00% |
| 39 | 荔湖街太平片区 | 荔湖街太平村 | 4.2806 | 0.00% | 100.00% | 0.00% |
| 合计 | | | 1731.9972 | 68.85% | 29.44% | 1.70% |

三、成片开发的必要性、主要用途和实现功能

成片开发方案的编制实施可加快区域经济格局的重构、推动增城区实现产业动能升级转换、助力增城区高质量发展，保障增城区拟于近期开展土地征收工作的公铁联运、开发区等重点产业项目顺利推进。

成片开发方案的编制实施可推动增城区产业链和创新链协同发展，形成创新经济集聚发展新格局，推进中新科技园、增城经济技术开发区核心区、增城火车站等重点平台的建设。

成片开发方案的编制实施可保障增城区近期重点建设项目以用留用地等用地的报批工作的顺利推进，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

四、成片开发范围国土空间规划情况

梳理现行城市总体规划、土地利用总体规划及在编国土空间规划底线要素，包括永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、总规禁建区、绿线等，形成底线一张图，落实生态保护红线及永久基本农田保护要求。经核查，各成片开发范围均位于现行城市总体规划或土地利用总体规划的允许建设区内，且均位于在编国土空间规划城镇集中建设区内，不涉及占用永久基本农田与生态保护红线范围，符合《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)的要求。

五、成片开发范围内拟安排项目及实施计划

根据项目重要性排序筛选近期拟实施土地征收的项目，形成2022年项目实施年度计划。各成片开发范围内拟安排项目共58个（其中已批复项目17个），总面积891.1096公顷，均计划于2022-2024年度实施。项目详细信息见下表：

**表2 增城区2022-2024年度拟实施项目一览表**

| **序号** | **成片开发范围名称** | **项目名称** | **主导用途** | **项目用地面积（公顷）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 荔湖街罗岗片区 | 罗岗、石下商住地块 | 商服、住宅 | 29.2842 |
| 罗岗商服地块 | 商服 | 3.8315 |
| 2 | 新塘镇官湖、石下片区 | 官湖居住地块 | 居住 | 13.5661 |
| 罗岗、石下商住地块 | 商服、住宅 | 12.6286 |
| 官湖商服地块 | 商服 | 15.2435 |
| 3 | 中新镇乌石片区 | 乌石工矿地块 | 工矿 | 2.9178 |
| 乌石地块一 | 待定 | 34.3704 |
| 乌石地块二 | 待定 | 11.9604 |
| 4 | 派潭镇大埔片区 | 大埔商住地块 | 商服、住宅 | 6.1095 |
| 5 | 中新镇团结村片区一 | 团结商住地块一 | 商服、住宅 | 9.4953 |
| 大田、山美、团结商住地块 | 居住、商服 | 17.4334 |
| 6 | 新塘镇乌石片区 | 乌石商服地块 | 商服、住宅 | 27.3452 |
| 7 | 仙村镇上境片区 | 上境商住地块 | 商服、住宅 | 5.6510 |
| 8 | 仙村镇下境片区 | 下境商住地块 | 商服、住宅 | 13.5490 |
| 9 | 科教城片区 | 科教城商业地块一 | 商业用地 | 35.1312 |
| 科教城商住地块一 | 居住、商业、公共管理与公共服务 | 43.9485 |
| 科教城商业地块二 | 商业用地 | 12.5517 |
| 科教城商住地块二 | 商服、住宅 | 40.4093 |
| 10 | 永宁街新新公路西侧片区 | 新新公路西侧居住地块 | 居住 | 19.6647 |
| 岗丰居住地块一 | 居住 | 18.8300 |
| 九如商住地块 | 居住、商服 | 1.5991 |
| 11 | 新塘镇新墩片区 | 新墩居住地块 | 居住 | 24.4453 |
| 12 | 荔湖街荔湖大道南侧片区 | 罗岗居住地块一 | 居住 | 15.1029 |
| 罗岗居住地块二 | 居住 | 21.5392 |
| 罗岗、塘头居住地块 | 居住 | 15.1080 |
| 13 | 石滩镇顾屋片区 | 顾屋居住地块一 | 居住 | 15.2940 |
| 顾屋居住地块二 | 居住 | 15.7851 |
| 14 | 永宁街长岗、宁西街章陂片区 | 长岗居住地块 | 居住 | 8.4253 |
| 九如、章陂工业商服地块 | 工业、商服 | 8.0820 |
| 15 | 新塘镇瑶田片区 | 瑶田居住地块 | 居住 | 5.9921 |
| 瑶田商住地块 | 居住、商业 | 14.5298 |
| 16 | 永宁街陂头片区 | 开发区综合地块 | 居住、商服、学校、道路 | 23.9263 |
| 陂头工业商服地块 | 工业、商服 | 0.2906 |
| 17 | 石滩退二进三片区 | 退二进三商住地块一 | 居住、商服 | 11.3198 |
| 退二进三商住地块二 | 居住、商业 | 5.1927 |
| 退二进三商住地块三 | 居住、商业 | 14.5340 |
| 退二进三商住地块四 | 居住、商业 | 17.0106 |
| 退二进三商住地块五 | 居住、商业 | 18.0145 |
| 18 | 宁西街九如片区一 | 九如、章陂工业商服地块 | 工业、商服 | 0.8890 |
| 九如地块一 | 待定 | 10.0665 |
| 19 | 宁西街九如片区二 | 陂头工业商服地块 | 工业、商服 | 0.0291 |
| 20 | 永宁街岗丰片区 | 岗丰居住地块二 | 居住 | 6.8300 |
| 21 | 新塘官道片区 | 官道商业地块 | 拟由工业用途调整为商业用途 | 3.3172 |
| 22 | 永宁街翟洞片区一 | 翟洞商业地块 | 商业用地 | 8.3990 |
| 23 | 仙村镇碧潭片区 | 碧潭、沙滘工业商服地块 | 工业、商服 | 6.1545 |
| 24 | 仙村镇沙滘片区 | 碧潭、沙滘工业商服地块 | 工业、商服 | 0.6770 |
| 25 | 中新镇团结村片区二 | 大田、山美、团结商住地块 | 居住、商服 | 0.5640 |
| 26 | 荔湖街五一片区 | 五一居住地块 | 居住 | 25.2389 |
| 27 | 正果镇到蔚片区 | 汽车空调生产项目 | 工业 | 1.6865 |
| 28 | 石滩镇横岭片区 | 增城火车站居住地块 | 居住 | 41.3061 |
| 29 | 宁西街九如、湖中片区 | 九如地块二 | 待定 | 0.4128 |
| 九如地块三 | 待定 | 0.4187 |
| 九如地块一 | 待定 | 12.0236 |
| 湖中、章陂工业供电地块 | 工业、供电 | 42.8226 |
| 30 | 宁西街章陂片区 | 湖中、章陂工业供电地块 | 工业、供电 | 4.7105 |
| 31 | 石滩镇沙塘片区 | 蔬果制品生产项目 | 工业 | 4.8798 |
| 健康产业项目 | 工业 | 6.7179 |
| 32 | 中新镇莲塘片区 | 电商产业项目 | 工矿 | 14.5200 |
| 33 | 宁西街湖中、百湖片区 | 湖中、百湖居住项目 | 居住 | 17.1240 |
| 34 | 派潭镇上九陂、背阴片区 | 上九陂、背阴商服地块 | 商服 | 7.6222 |
| 35 | 永宁街翟洞片区二 | 光电设备生产项目 | 工矿 | 44.9022 |
| 36 | 派潭镇高滩片区 | 高滩地块 | 特殊 | 4.1193 |
| 37 | 石滩镇沙头、龙地片区 | 沙头、龙地工矿项目 | 工矿 | 6.6850 |
| 38 | 石滩镇沙头片区 | 现代农业产业项目 | 工矿 | 4.6000 |
| 39 | 荔湖街太平片区 | 现代设施农业项目 | 商服 | 4.2806 |
| 合计 | | | | 891.1096 |

六、成片开发范围内公益性用地占比

成片开发范围内公益性用地主要为公共管理与公共服务设施用地、城市道路与交通设施用地，绿地与广场用地、公用设施用地等（用地性质以最终获批的规划为准），经核各成片开发范围规划用地情况，公益性用地占比均符合《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)不低于40%的要求。

**表3增城区成片开发范围公益性用地占比情况一览表**

| **序号** | **成片开发范围名称** | **片区面积**  **（公顷）** | **公益性用地面积**  **（公顷）** | **公益性用地占比** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 荔湖街罗岗片区 | 70.4572 | 31.5419 | 44.77% |
| 2 | 新塘镇官湖、石下片区 | 64.9024 | 36.3966 | 56.08% |
| 3 | 中新镇乌石片区 | 85.7772 | 36.1634 | 42.16% |
| 4 | 派潭镇大埔片区 | 8.5249 | 5.1988 | 60.98% |
| 5 | 中新镇团结村片区一 | 58.8332 | 30.9036 | 52.53% |
| 6 | 新塘镇乌石片区 | 34.1222 | 22.1367 | 64.87% |
| 7 | 仙村镇上境片区 | 10.0543 | 5.9137 | 58.82% |
| 8 | 仙村镇下境片区 | 15.2915 | 8.4419 | 55.21% |
| 9 | 科教城片区 | 387.7694 | 278.5310 | 71.83% |
| 10 | 永宁街新新公路西侧片区 | 74.9253 | 36.2720 | 48.41% |
| 11 | 新塘镇新墩片区 | 39.8306 | 19.5955 | 49.20% |
| 12 | 荔湖街荔湖大道南侧片区 | 135.8715 | 56.9787 | 41.94% |
| 13 | 石滩镇顾屋片区 | 53.6161 | 28.3548 | 52.88% |
| 14 | 永宁街长岗、宁西街章陂片区 | 30.0810 | 14.6850 | 48.82% |
| 15 | 新塘镇瑶田片区 | 49.9563 | 28.9098 | 57.87% |
| 16 | 永宁街陂头片区 | 43.5510 | 23.9180 | 54.92% |
| 17 | 石滩退二进三片区 | 123.0710 | 58.0965 | 47.21% |
| 18 | 宁西街九如片区一 | 23.7706 | 11.4750 | 48.27% |
| 19 | 宁西街九如片区二 | 0.1821 | 0.1132 | 62.13% |
| 20 | 永宁街岗丰片区 | 14.0202 | 6.3916 | 45.59% |
| 21 | 新塘官道片区 | 4.7571 | 3.0728 | 64.59% |
| 22 | 永宁街翟洞片区一 | 12.7126 | 5.5910 | 43.98% |
| 23 | 仙村镇碧潭片区 | 9.3144 | 3.8103 | 40.91% |
| 24 | 仙村镇沙滘片区 | 1.0971 | 1.0854 | 98.93% |
| 25 | 中新镇团结村片区二 | 1.2217 | 0.6075 | 49.73% |
| 26 | 荔湖街五一片区 | 56.5464 | 23.0170 | 40.70% |
| 27 | 正果镇到蔚片区 | 8.7283 | 4.0926 | 46.89% |
| 28 | 石滩镇横岭片区 | 41.9308 | 30.5556 | 72.87% |
| 29 | 宁西街九如、湖中片区 | 112.7577 | 46.2656 | 41.03% |
| 30 | 宁西街章陂片区 | 8.4260 | 3.8480 | 45.67% |
| 31 | 石滩镇沙塘片区 | 28.4470 | 11.4442 | 40.23% |
| 32 | 中新镇莲塘片区 | 24.6574 | 11.5666 | 46.91% |
| 33 | 宁西街湖中、百湖片区 | 24.5831 | 10.9219 | 44.43% |
| 34 | 派潭镇上九陂、背阴片区 | 7.6222 | —— | —— |
| 35 | 永宁街翟洞片区二 | 44.9022 | —— | —— |
| 36 | 派潭镇高滩片区 | 4.1193 | —— | —— |
| 37 | 石滩镇沙头、龙地片区 | 6.6850 | —— | —— |
| 38 | 石滩镇沙头片区 | 4.6000 | —— | —— |
| 39 | 荔湖街太平片区 | 4.2806 | —— | —— |
| 合计 | | 1731.9972 | 895.8960 | 51.73% |

七、成片开发效益评估

（一）土地利用效益评估

成片开发有利于优化新增建设用地空间布局，满足增城区现代产业发展用地需求；有利于强化存量建设用地效能提升，为缓解增城区建设用地供需矛盾提供有效抓手，提高建设用地集约利用水平，推动存量时代，增城区土地利用向高质量发展转变。

（二）经济、社会效益评估

成片开发方案的编制可有效促进增城区优势产业的集聚发展以及原始创新平台的形成，加快区域经济格局的重构，推动增城区实现产业动能升级转换，助力增城区高质量发展；可有力保障增城区近期产业发展、城市更新项目等项目的土地征收报批工作，提升土地利用效率及城市品质、改善城市环境；可有效推动留用地项目土地征收报批工作，落实相关村社集体发展需求，切实保障被征地农民的合法权益，全力助推乡村振兴战略实施。

（三）生态效益评估

成片开发范围内不涉及国土空间总体规划永久基本农田、自然保护地、陆域生态保护红线、蓝线、绿线等生态底线管控要素，符合生态环境保护要求。拟安排项目应结合项目类型采取有效的环境影响保护控制及削减措施，避免对区域大气环境、生态环境、地下水环境、土壤环境产生超出环境容量的影响，后续应依托优质山水生态资源，开发建设注重结合自然地理特征，避免破坏区域的自然生态环境，结合详细规划设计提供多元的城市生态空间，提升区域生态环境品质。

八、成片开发范围内拟征收地块面积占比

依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内，可包含多个拟征收地块。经核各成片开发区域内拟征收地块情况，拟征收地块面积占比均符合《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)不低于60%的要求。

**表4增城区成片开发范围内拟征收地块面积占比情况一览表**

| **序号** | **成片开发范围名称** | **片区面积**  **（公顷）** | **拟征收地块面积**  **（公顷）** | **拟征收地块面积占比** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 荔湖街罗岗片区 | 70.4572 | 51.1100 | 72.54% |
| 2 | 新塘镇官湖、石下片区 | 64.9024 | 53.3961 | 82.27% |
| 3 | 中新镇乌石片区 | 85.7772 | 72.8462 | 84.93% |
| 4 | 派潭镇大埔片区 | 8.5249 | 6.5888 | 77.29% |
| 5 | 中新镇团结村片区一 | 58.8332 | 50.2682 | 85.44% |
| 6 | 新塘镇乌石片区 | 34.1222 | 34.1144 | 99.98% |
| 7 | 仙村镇上境片区 | 10.0543 | 8.7163 | 86.69% |
| 8 | 仙村镇下境片区 | 15.2915 | 15.2768 | 99.90% |
| 9 | 科教城片区 | 387.7694 | 236.3480 | 60.95% |
| 10 | 永宁街新新公路西侧片区 | 74.9253 | 47.3757 | 63.23% |
| 11 | 新塘镇新墩片区 | 39.8306 | 24.1607 | 60.66% |
| 12 | 荔湖街荔湖大道南侧片区 | 135.8715 | 108.9850 | 80.21% |
| 13 | 石滩镇顾屋片区 | 53.6161 | 33.4795 | 62.44% |
| 14 | 永宁街长岗、宁西街章陂片区 | 30.0810 | 26.7421 | 88.90% |
| 15 | 新塘镇瑶田片区 | 49.9563 | 31.9704 | 64.00% |
| 16 | 永宁街陂头片区 | 43.5510 | 28.1273 | 64.58% |
| 17 | 石滩退二进三片区 | 123.0710 | 90.3199 | 73.39% |
| 18 | 宁西街九如片区一 | 23.7706 | 14.2880 | 60.11% |
| 19 | 宁西街九如片区二 | 0.1821 | 0.1821 | 100.00% |
| 20 | 永宁街岗丰片区 | 14.0202 | 10.2722 | 73.27% |
| 21 | 新塘官道片区 | 4.7571 | 3.4941 | 73.45% |
| 22 | 永宁街翟洞片区一 | 12.7126 | 11.0358 | 86.81% |
| 23 | 仙村镇碧潭片区 | 9.3144 | 6.4240 | 68.97% |
| 24 | 仙村镇沙滘片区 | 1.0971 | 0.6773 | 61.74% |
| 25 | 中新镇团结村片区二 | 1.2217 | 1.1036 | 90.33% |
| 26 | 荔湖街五一片区 | 56.5464 | 50.1030 | 88.61% |
| 27 | 正果镇到蔚片区 | 8.7283 | 5.5465 | 63.55% |
| 28 | 石滩镇横岭片区 | 41.9308 | 40.0805 | 95.59% |
| 29 | 宁西街九如、湖中片区 | 112.7577 | 96.7118 | 85.77% |
| 30 | 宁西街章陂片区 | 8.4260 | 7.2389 | 85.91% |
| 31 | 石滩镇沙塘片区 | 28.4470 | 17.2137 | 60.51% |
| 32 | 中新镇莲塘片区 | 24.6574 | 24.6574 | 100.00% |
| 33 | 宁西街湖中、百湖片区 | 24.5831 | 19.4095 | 78.95% |
| 34 | 派潭镇上九陂、背阴片区 | 7.6222 | 7.6222 | 100.00% |
| 35 | 永宁街翟洞片区二 | 44.9022 | 44.9022 | 100.00% |
| 36 | 派潭镇高滩片区 | 4.1193 | 4.1193 | 100.00% |
| 37 | 石滩镇沙头、龙地片区 | 6.6850 | 6.6850 | 100.00% |
| 38 | 石滩镇沙头片区 | 4.6000 | 4.6000 | 100.00% |
| 39 | 荔湖街太平片区 | 4.2806 | 4.2806 | 100.00% |
| 合计 | | 1731.9972 | 1300.4731 | 75.09% |

九、结论

综上所述，《广州市增城区2022年度土地征收成片开发方案》符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）、《广东省自然资源厅关于规范土地征收成片开发工作的通知》(粤自然资发〔2021〕20号)的要求。

